

# Nota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018



Datum: Juni 2018

Versie: Ontwerp

gemeente **Dinkelland**

gemeente  
**Tubbergen**

Gemeente  **Losser**



## Inhoud

1.	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding .....	2
1.2	Doel en reikwijdte van de nota.....	2
1.3	Werkwijze.....	2
1.4	Leeswijzer .....	2
2.	ANALYSE.....	4
2.1	Inleiding.....	4
2.2	Huidige situatie.....	4
2.2.1	Werkgelegenheid .....	4
2.2.2	Bestedingen .....	4
2.2.3	Overnachtingen .....	4
2.2.4	Huidig aanbod .....	4
2.3	Vraag-aanbod analyse .....	5
2.3.1	Kwantitatieve vraag-aanbodvergelijking.....	5
2.3.2	Kwalitatieve vraag-aanbodanalyse ('leefstijlanalyse') .....	5
2.4	Trends en ontwikkelingen .....	6
2.4.1	Demografische trends .....	6
2.4.2	Economische trends.....	7
2.4.3	Sociaal-culturele trends .....	7
2.4.4	Technologische trends .....	7
2.4.5	Ecologische trends .....	8
2.4.6	Politieke trends.....	8
2.5	Beleidsanalyse .....	8
2.5.1	Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente (2014) .....	8
2.5.2	De toekomstige Omgevingswet .....	8
2.6	SWOT-analyse .....	9
2.7	Conclusies.....	10
3.	VISIE VERBLIJFSRECREATIE IN NOORDOOST TWENTE.....	11
4.	BELEID PER VORM VAN VERBLIJFSRECREATIE.....	12
4.1	Reguliere kampeerterreinen .....	12
4.2	Kleinschalige kampeerterreinen.....	12
4.3	Groepskamperen buiten kampeerterreinen.....	12
4.4	Paalkampeerterrein .....	13
4.5	Bed & Breakfast .....	13
4.6	Plattelandskamers .....	13
4.7	Bungalows/recreatiewoningen op recreatierreinen .....	13
4.8	Vakantiebungalows/recreatiewoningen buiten vakantieparken .....	14
4.9	Hotels.....	15
4.10	Trekkershutten .....	15
4.11	Campervoorzieningen .....	15
4.12	Groepsaccommodaties .....	15
4.13	Andere ontwikkelingen dan genoemd onder 4.1 tot en met 4.12 .....	16
5.	TOETSINGSCRITERIA (NIEUWE) ONTWIKKELINGEN VERBLIJFSRECREATIE .....	17
5.1	Aantoonbare meerwaarde .....	17
5.2	Brandveiligheid .....	17
5.3	Ruimtelijke ordening .....	17
5.4	Milieu.....	18
5.5	Infrastructuur en parkeren .....	18
	Bijlage 1 – Cijfermateriaal behorende bij paragraaf 2.1.....	19
	Bijlage 2 – Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente – samenvatting onderzoek naar de vitaliteit van de sector .....	19
	Bijlage 3 – Richtlijnen per vorm van verblijfsrecreatie .....	19

# 1. INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt concreet ingegaan op de aanleiding, doel en reikwijdte van de nota. Tevens worden de stappen beschreven hoe we uiteindelijk tot bepaalde beleidskeuzes zijn gekomen. Tot slot bevat dit hoofdstuk een leeswijzer.

## 1.1 Aanleiding

De gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen hebben in 2014 een gezamenlijke beleidsnota “Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente” opgesteld. Met de gezamenlijke nota voor Noordoost Twente in 2014 zijn de ruimtelijke kaders in heel Noordoost Twente grotendeels gelijk getrokken en is het beleid in de vier gemeenten op elkaar afgestemd. Om adequaat te kunnen inspelen op trends in ontwikkelingen in de sector is het van belang om te beschikken over actuele beleidskaders. Dit om in beeld te brengen hoe de verblijfsrecreatieve sector zich ontwikkelt en waar kansen liggen om de vitaliteit van de sector te versterken. De vier Noordoost Twentse gemeenten hebben samen met de sector (Koninklijke Horeca Nederland en de Recron) een verdiepingsslag gemaakt met het onderzoek ‘Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente. Onderzoek naar de vitaliteit van de sector’ (juni 2015). De uitkomsten van deze verdiepingsslag zijn verwerkt in deze nota (zie paragraaf 2.4). Met voorliggende beleidsnota beschikken de vier NOT-gemeenten over een actueel beleidskader, waarmee duidelijke kaders naar ondernemers worden geboden op welke wijze de verblijfsrecreatieve sector zich kan ontwikkelen.

## 1.2 Doel en reikwijdte van de nota

### Doel

Doel van de nota is kaders weergeven waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen.

### Reikwijdte

Deze beleidsnota beperkt zich tot de kaders voor toekomstige (met name fysieke) ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente.

## 1.3 Werkwijze

Voorliggende beleidsnota is op basis van onderstaande stappen tot stand gekomen. Deze stappen komen ook terug in de hoofdstukindeling van deze beleidsnota.



## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding van de beleidsnota. Er wordt concreet ingegaan op de aanleiding, doel en reikwijdte van de nota. Tevens wordt de werkwijze beschreven hoe we uiteindelijk tot het uiteindelijke beleid zijn gekomen.

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van de verblijfsrecreatieve sector. In deze fase is de context van de beleidsopgave in beeld gebracht. De analyse is vanuit verschillende invalshoeken benaderd.

Op basis van de analyse volgt in Hoofdstuk 3 een uitwerking van de visie. De visie verwoordt de algemene (strategische) lijn hoe we willen omgaan met de toekomstige ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector.

Hoofdstuk 4 bevat de uitwerking van het beleid, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie.

In Hoofdstuk 5 is verwoord welke toetsingscriteria gehanteerd worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

## 2. ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente geanalyseerd. De analyse is vanuit verschillende invalshoeken benaderd om de opgave (visie die volgt uit de analyse) zo concreet mogelijk in beeld te brengen.

### 2.1 Inleiding

Noordoost Twente maakt met haar vier gemeenten deel uit van de regio Twente en heeft de toerist landschappelijk veel te bieden. Het unieke landschap is een grote trekpleister voor recreanten. Niet alleen de verblijfssector en de horeca profiteren van bezoekers aan de regio, maar ook een breed scala aan andere sectoren profiteren mee. Van detailhandel tot bouwondernemingen en van maakindustrie tot musea. De vrijetijdssector zorgt onder andere voor nieuwe investeringen, culturele uitwisselingen en een betere infrastructuur. Een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product is dan ook van groot belang voor de regio. Goede en kansrijke initiatieven die van toegevoegde waarde zijn voor het huidige verblijfsrecreatieve product worden daar waar mogelijk aangemoedigd. Hoe om te gaan met nieuwe initiatieven blijkt uit voorliggend beleidskader. Waarom beleidskeuzes zijn gemaakt blijkt uit de analyse in dit hoofdstuk.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Werkgelegenheid

De vrijetijdssector is belangrijk voor de werkgelegenheid. De sector is voornamelijk van belang voor de werkgelegenheid onder lager opgeleiden. De banen binnen de sector zijn sinds 2014 van 17.310 banen toegenomen tot 19.553 banen in 2017. In 2017 bedroeg dit 6,6 % van de totale arbeidsmarkt van Twente.<sup>1</sup> In Noordoost Twente bedraagt het percentage 9,15 % van de totale arbeidsmarkt.

#### 2.2.2 Bestedingen

Naar schatting droeg de vrijetijdssector in 2015 in zijn totaliteit €1,34 miljard bij aan de Twentse economie. Hierbij ging het alleen al om € 160,5 miljoen aan verblijfsrecreatieve bestedingen. De bestedingen stegen in 2016 tot € 167,4 miljoen.

#### 2.2.3 Overnachtingen

In 2014 waren er in Twente 2.834.000 overnachtingen, in 2016 bedroeg het aantal 3.186.000. Dit betekent een toename van ca. 12,5%. Het aandeel in Overijssel van Twente als het gaat om overnachtingen is 47%. Cijfers die het bovengenoemde onderbouwen staan in bijlage 1. Tevens zijn in deze bijlage cijfers over het aandeel van toeristische verblijven in Twente binnen de Overijsselse markt opgenomen. Er zijn geen cijfers specifiek voor Noordoost Twente bekend. Wel zijn er cijfers van Twente beschikbaar waar Noordoost Twente een substantieel onderdeel van uitmaakt.

#### 2.2.4 Huidig aanbod

Het verblijfsrecreatief aanbod in Noordoost Twente wordt vooral gekenmerkt door een groot aanbod aan hotel- en kampeermogelijkheden en bed & breakfast aanbieders. Er is relatief weinig aanbod van groepsaccommodaties en huisjes op bungalowparken.

		Dinkelland	Losser	Oldenzaal	Tubbergen	Totaal
Hotels/pensions	Aantal	11	8	4	8	31
Bed & Breakfast	Aantal	12	15	5	11	43
Campings	Aantal	12	4	2	11	29

<sup>1</sup> Bron: Marketing oost, provincie Overijssel.

Mini-campings inclusief camper campings	Aantal	5	10	1	4	20
Bungalowparken	Aantal	4	0	1	1	6
Groeps-accommodaties	Aantal	8	2	1	8	19
Appartementen/vakantiewoningen	Aantal	34	30	0	20	84

## 2.3 Vraag-aanbod analyse

### 2.3.1 Kwantitatieve vraag-aanbodvergelijking

De vraag die hierbij centraal staat is in hoeverre er in de regio sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie. Op basis van de cijfermatige analyse zoals samengevat in bijlage 2 van deze beleidsnota kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

#### *Kampeer- en bungalowmarkt onder druk*

In de kampeermarkt is in Noordoost Twente het aanbod aan reguliere kampeerterrainen de afgelopen 5 tot 7 jaar licht gegroeid, terwijl het aantal minicampings afnam. Omdat het aantal overnachtingen daalt, zien we per saldo in de gehele regio Twente teruglopende bezettingsgraden. De kampeer- en bungalowmarkt staat dus onder druk.

#### *Hotelmkt tevens onder druk, mogelijk met opgaande lijn*

De hotellerie in Noordoost Twente heeft de afgelopen jaren met een aantal faillissementen te maken gehad. Het aantal bedrijven in de regio is dan ook afgenomen en bezettingsgraden liepen ook terug. Toch lijkt sinds 2011 er weer een voorzichtig opgaande lijn te zien.

#### *Groepsaccommodaties doen het nog redelijk goed, maar voor hoe lang nog?*

Van alle sectoren in de verblijfsrecreatie hebben de groepsaccommodaties de afgelopen tien jaar het minste onder druk gestaan. De groepsaccommodaties in Overijssel laten in vergelijking tot het gemiddelde in Nederland goede bezettingsgraden zien de afgelopen tien jaar. Experts uit de Overijsselse verblijfssector wijzen er ook op dat de markt voor groepsaccommodaties de laatste jaren redelijk stabiel was, maar dat deze sector nu meer onder druk komt te staan.

### 2.3.2 Kwalitatieve vraag-aanbodanalyse ('leefstijlanalyse')

De vraag die hierbij centraal staat is in hoeverre het aanbod in kwalitatieve zin aansluit op de vraag. Dit geeft inzicht in de vraag voor welke doelgroepen de markt met name aantrekkelijk is en wat voor soort nieuwe initiatieven ook daadwerkelijk wat toevoegen aan het bestaande aanbod. Tegelijkertijd geeft het inzicht in welk bestaand aanbod er in relatie tot de vraag al relatief veel is.

De Leisure Leefstijlen betreft een doelgroepsegmentatie op basis van intrinsieke wensen en motivaties van toeristen. In de segmentatie worden zeven groepen toeristen onderscheiden, met elk hun eigen profiel aan vrijetijdsvoorkeuren:



Vakantie is activiteit, ontdekken en uitleven, ervaren en meemaken



Vakantie is ontspannen genieten en tot rust komen

Figuur: Leisure Leefstijlen, waarbij zeven groepen toeristen worden onderscheiden

De Leisure Leefstijlen kan dan ook dienen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Het onderzoek adviseert om in te zetten op een beoordelings- of uitnodigingskader dat kijkt naar toegevoegde waarde. In een relatief verzadigde markt is het namelijk vooral van belang om te kijken naar de *toegevoegde waarde* van een initiatief; het moet niet 'meer van hetzelfde' zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter insprijnen op de wensen van de bestaande gasten (bijvoorbeeld meer luxe, ruimere staanplaatsen etc.). Het advies is doorvertaald in voorliggende beleidsnota door in Hoofdstuk 5 een nieuwe paragraaf toe te voegen; "Aantoonbare meerwaarde". Op deze wijze is ten opzichte van de nota uit 2014 een beoordelingskader toegevoegd voor gewenste nieuwe ontwikkelingen of verbredingen bij bestaande bedrijven; niet als blauwdruk, maar als belangrijk aspect en aandachtspunt voor kansrijke ontwikkelingen.

Het uitgevoerde leefstijlonderzoek laat zien dat er relatief veel aanbod voor de lime, groene, gele en aqua leefstijlgroepen is in Noordoost Twente. In verhouding tot de vraag lijkt er voor deze groepen sprake te zijn van een overaanbod, vooral bij de (mini)campings. Voor de comfort en luxe blauwe, sportief en avontuurlijk paarse en cultureel en inspirerend rode leefstijlen lijkt er relatief juist weinig aanbod te zijn ten opzichte van de vraag. Dit zijn groepen die op zoek zijn naar een vernieuwend of luxe aanbod. De gemeenten staan daarom met name uitnodigend ten opzichte van plannen die zich richten op de leefstijlen 'rood', 'paars' en 'blauw'; en staan kritischer tegenover initiatieven voor andere doelgroepen, maar sluiten ze niet op voorhand uit.

## 2.4 Trends en ontwikkelingen

De verschillende trends en ontwikkelingen zijn in kaart gebracht aan de hand van een DESTEP-analyse. DESTEP staat voor demografische, economische, sociaal/culturele, technologische, ecologische en politiek/juridische factoren. Hierbij wordt opgemerkt dat de vrijetijdssector een zeer dynamische sector is, waar de ontwikkelingen en innovaties elkaar snel opvolgen. De uitwerking hieronder is ten tijde van vaststelling van de beleidsnota actueel, maar kan door de hoge dynamiek in de sector na verloop van tijd niet meer 'up to date' zijn.

### 2.4.1 Demografische trends

- *Vergrijzing*: zorg en ontzorgen gaan een grotere rol spelen.

- *Lichte toename meerpersoonhuishoudens zonder kinderen*: een doelgroep die in verhouding veel te besteden heeft en behoefte heeft aan een bepaald type vrijetijdsactiviteit.
- Bevolking groeit onverwacht snel op basis van de CBS-prognose zal de Nederlandse bevolking in januari 2022 uit 17,5 miljoen mensen bestaan (Trendrapport Toerisme, recreatie en Vrije Tijd 2017). Dit betekent ook meer vraag.

#### 2.4.2 Economische trends

- *Herstel Nederlandse economie*: Het besteedbaar inkomen neemt toe, het consumentenvertrouwen is weer positief en de werkloosheid is gedaald. Het Centraal Planbureau verwacht dat het herstel van de economie de komende jaren doorzet. Dit betekent ook een verschuiving naar luxe en comfort (zie ook sociaal-culturele trends).
- *Groei internationaal toerisme*: Gelet op de groei van het wereldtoerisme wordt de internationale gast steeds belangrijker en is er sprake van een sterke groeiemarkt.
- *Stijging toeristenbelasting*: de toeristenbelasting wordt in veel gevallen doorberekend aan de toerist. Soms nemen ondernemers de stijging voor eigen rekening. Er is veel om te doen: onvrede, vraag om transparantie en terugvloeien in sector.

#### 2.4.3 Sociaal-culturele trends

- *Opkomst van de deeleconomie*: er is een verschuiving gaande van bezit naar gebruik. Het kunnen gebruiken van producten en diensten is belangrijker dan het daadwerkelijk bezitten ervan. Dit is ook terug te zien in concepten als AirBnB<sup>2</sup> en couchsurfing.
- *Meer behoefte aan ontstressen, relaxen en ontgiften*: consumenten vinden een gezonde levensstijl steeds belangrijker. Daarnaast ontstaat door de drukke samenleving vraag naar rust en natuur.
- *Zoektocht naar authenticiteit*: De consument is op zoek naar authenticiteit en echtheid. Men wil beleven hoe een gebeurtenis vroeger heeft plaatsgevonden of wil zien hoe mensen leefden. Ook neemt de vraag naar pure, duurzame en biologische producten en diensten toe.
- *Toenemende interesse van consumenten in beleving en unieke ervaringen*: Beleving is steeds belangrijker voor de consument. Een bundeling van activiteiten op een bepaalde locatie, gecombineerd met een bepaald type accommodatie, aangevuld met meer zachte factoren als sfeer en gevoel, dát maakt een beleving en creëert deze unieke belevenissen en ervaringen<sup>3</sup>.
- *Stijgende vraag naar luxe en comfort*: de moderne recreant is steeds veeleisender. Gasten willen veelal niet inleveren op de luxe die ze thuis gewend zijn.

#### 2.4.4 Technologische trends

- *Data is het nieuwe goud*: Door de digitalisering van de maatschappij wordt steeds meer (big) data gegenereerd. Ondernemers kunnen deze data gebruiken om inzicht te krijgen in profiel en gedrag van de (potentiële) klant en hierdoor vraag en aanbod beter op elkaar afstemmen.
- *Mobiel internet is 'vast' internet inmiddels voorbij gestreefd*. Vrijwel alle Nederlanders hebben toegang tot internet. Bijna 9 op de 10 internet gebruikers gebruikt internet dagelijks en veelal worden verschillende devices naast elkaar gebruikt. Tijdens het zoek- en boekgedrag wordt de smartphone steeds vaker gebruikt. Daarnaast worden steeds meer aankopen of reserveringen mobiel gedaan en is de consument kritisch: hij wil snel relevante informatie tot zich krijgen (NRIT Media).
- *Er wordt volop gebruik gemaakt van sociale media*: Bijna 100% van de Nederlanders tussen de 12 en 39 jaar maakt gebruik van sociale media. Door internet en social media vallen schakels weg, merken en bedrijven worden 'benaderbaar'. Business en consumer kunnen meer één op één communiceren en verwachten dit ook. (Newcom Research en Consultancy).

<sup>2</sup> Waarbij wel opgemerkt dient te worden dat AirBnB de afgelopen jaren steeds vaker wordt beschouwd als onderdeel van de 'normale' economie, gezien de commerciële insteek, de omvang en de groei van het bedrijf.

<sup>3</sup> Bron: NBTC Destinatie Holland toekomstperspectief 2025



#### 2.4.5 Ecologische trends

- *Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen:* Niet alleen winst maken, maar ook een maatschappelijke bijdrage leveren wordt door de consument steeds belangrijker gevonden. Het thema energietransitie is een hot item in de samenleving en dus ook bij recreatie-ondernemers. Het inspelen op duurzaamheidsaspecten verloopt via separate trajecten, waarbij de gemeente ondernemers faciliteert bij het verduurzamen van bedrijven.

#### 2.4.6 Politieke trends

- *Terugtrekkende overheid:* de rol van de overheid wordt kleiner en de participatiemaatschappij doet haar intrede. Aandacht voor elkaar en zelfredzaamheid worden belangrijker. Het terugtrekken van de overheid heeft ook invloed op de hoogte en mate van subsidieverstrekingen. Met stimuleringsregelingen worden partijen geacht (gedeeltelijk) zelf het heft in handen te nemen.
- *Instabiele situaties aan de grens:* De onzekere en instabiele situaties aan de grenzen van Europa en aanslagen in grote steden hebben invloed op de reisindustrie.

### 2.5 Beleidsanalyse

#### 2.5.1 Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente (2014)

De Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente (vastgesteld in 2014) wordt ingetrokken zodra de voorliggende beleidsnota is vastgesteld. De nota zoals vastgesteld in 2014 is een goed toepasbaar en werkbaar beleidsstuk gebleken. De richtlijnen zoals verwoord in de nota uit 2014 zijn planologisch doorvertaald in de relevante van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Voor de duidelijkheid en helderheid richting ondernemers zijn de verschillende richtlijnen als bijlage opgenomen bij deze beleidsnota. Relevante wijzigingen tussen het oude en nieuwe beleid zijn opgenomen in een staat van wijzigingen, die als bijlage is meegenomen in de besluitvorming.

#### 2.5.2 De toekomstige Omgevingswet

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Met de nieuwe Omgevingswet wil de wetgever 26 bestaande wetten terugbrengen naar 1 wet, om het omgevingsrecht eenvoudiger en inzichtelijker te maken. De wet biedt ruimte voor particuliere ideeën / initiatieven. Er worden meer algemene regels geformuleerd in plaats van gedetailleerde vergunningen. Hiermee ontstaat meer ruimte voor maatwerk en flexibilisering. Gemeenten krijgen meer keuzevrijheid om op lokaal niveau in te spelen op de behoeften van initiatiefnemers en belanghebbenden. De houding bij het beoordelen van plannen verschuift van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Zo ontstaat ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen. Dit wordt uitnodigingsplanologie genoemd. De rol van de overheid verandert hiermee. De overheid is niet meer de almachtige bepaler of toetsers van hetgeen kan en mag gebeuren, maar meer de regisseur en weegt belangen tegen elkaar af. Met de Omgevingswet worden vier verbeterdoelen beoogd:

1. verbeteren inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak;
2. komen tot samenhangende benadering beleid, besluitvorming en regelgeving;
3. versnellen en verbeteren besluitvorming;
4. vergroten bestuurlijke afwegingsruimte.

De ja, mits benadering en ruimte voor meer flexibiliteit en maatwerk vragen om een andere houding en gedrag van alle betrokken partijen. Daarom is voor situaties die afwijken van de in Hoofdstuk 4 opgesomde beleidsuitgangspunten een separate afweging opgenomen (4.13). Hierbij is een maatwerkbeoordeling van toepassing, waarbij 'ruimtelijke kwaliteit', 'flexibiliteit' en 'maatwerk' leidende principes zijn. Past een voornemen niet direct in de regeling, dan kijken we vanuit de bedoeling of er toch redenen zijn om het plan mogelijk te maken. Onderscheidende en innovatieve ontwikkelingen die een meerwaarde hebben benaderen we in beginsel positief. We hanteren hiermee de ja, mits benadering en willen ruimte bieden aan lokaal maatwerk zoals de toekomstige Omgevingswet dit beoogt. Maatwerk betekent overigens niet dat alle situaties mogelijk worden gemaakt. Er mag geen

sprake zijn van willekeur. Het principe van een goede ruimtelijke ordening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn in alle gevallen leidende principes.

## 2.6 SWOT-analyse

In onderstaand overzicht staan de sterke en zwakke punten van Noordoost Twente vermeld ten aanzien van de verblijfsrecreatie. Ook de kansen en bedreigingen zijn hierin weergegeven.

<b>STERKE PUNTEN</b>	<b>ZWAKKE PUNTEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwalitatief goed productaanbod</li> <li>- Combinatie levendige kernen en coulissenlandschap</li> <li>- Ondernemerskracht</li> <li>- Levensritme, nuchtere houding</li> <li>- Noordoost Twente is authentiek</li> <li>- NOT neemt een belangrijke positie in op het gebied van Vrijetijdseconomie binnen het Twents product</li> <li>- Ligging van de verblijfsaccommodaties in veelal natuurrijk gebied</li> <li>- Economische spin-off van het verblijfstoerisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traditioneel aanbod; weinig vernieuwing en innovatie binnen verblijfsaccommodaties</li> <li>- Veelal kleinschalige accommodaties</li> <li>- Kwaliteit van een aantal accommodaties</li> <li>- Prijsniveau is lager dan gemiddeld</li> <li>- Ontbreken van landmarks of spraakmakende activiteiten</li> <li>- Weinig consistente samenwerking</li> </ul>
<b>KANSEN</b>	<b>BEDREIGINGEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheden voor herinvulling van voormalige agrarische bebouwing voor toeristische doeleinden</li> <li>- Vergrijzing, toenemend aantal senioren met meer vrije tijd en middelen</li> <li>- Toenemende vraag naar (luxe) verblijfsaccommodaties in een natuurrijke omgeving</li> <li>- Toenemende vraag naar vernieuwende agrotouristische concepten (authentiek)</li> <li>- Beleviseconomie</li> <li>- Trend gezondheid, onthaasten</li> <li>- Toename aantal korte vakanties</li> <li>- Opkomst Vlaamse en Duitse (Ruhrgebied) markt (groei inkomende toerisme)</li> <li>- Online vindbaarheid en profilering</li> <li>- Gebruik (big) data (gasten beter bedienen)</li> <li>- Duurzaamheid</li> <li>- Veilige bestemming</li> <li>- Rijksbeleid stuurt op spreiding van toeristen</li> <li>- Van aanbodgericht naar meer vraaggericht; gast staat centraal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verdwijning van standplaatsen door de sanering van campings</li> <li>- Minder gezinnen met kinderen</li> <li>- Beperkte aanwas nieuwe doelgroepen</li> <li>- Concurrentie met goedkope vliegbestemmingen</li> <li>- Planologische belemmeringen bij evt. uitbreiding, herinrichting en nieuwvestiging van verblijfsaccommodaties (veel nieuwe wet- en regelgeving)</li> <li>- Slagkracht van andere regio's</li> <li>- Beschikbaarheid kwalitatief goed personeel</li> </ul>

## 2.7 Conclusies

Uit de voorgaande analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken die van belang zijn voor het formuleren van de visie:

- De vrijetijdssector – in dit geval specifiek verblijfsrecreatie – is van groot economisch belang voor de regio Noordoost Twente. Een breed scala aan functies profiteert mee van een gezond, divers en onderscheidend, toekomst- en vraaggericht (verblijfs)recreatief product.
- In Noordoost Twente is sprake van de ‘verblijfsrecreatieparadox’. Er is een overaanbodsituatie ontstaan, waardoor de markt verzadigd is. Dit is met name het geval in de kampeersector. Het aanbod is in het laatste decennium sterker gegroeid dan de vraag. Met als resultaat teruglopende bezettingen, marges die onder druk staan en wisselend toekomstperspectief. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing en innovatie nodig binnen de sector.
- In een relatief verzadigde markt is het daarom van belang om te kijken naar de toegevoegde waarde van een initiatief; het moet niet ‘meer van hetzelfde’ zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspringen op de wensen vanuit de markt. De markt vraagt om vernieuwend en luxe aanbod, waarbij beleving en authenticiteit centraal staan.

### 3. VISIE VERBLIJFSRECREATIE IN NOORDOOST TWENTE

In hoofdstuk 2 is een analyse uitgewerkt van de verblijfsrecreatieve sector in het algemeen en in Noordoost Twente. De verblijfssector is over het algemeen kleinschalig en traditioneel van karakter te noemen. Er is sprake van een verzadigde markt. Om de sector vitaal te houden is vernieuwing, differentiatie en innovatie nodig binnen de sector, waarbij vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Het doel is een vitale en eigentijdse vrijetijdseconomie met een gezond, vraaggericht, onderscheidend en toekomstbestendig aanbod. Resumerend is de volgende visie geformuleerd:

*Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod*

## 4. BELEID PER VORM VAN VERBLIJFSRECREATIE

In dit hoofdstuk worden kort per verblijfsvorm definities en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen weergegeven. Een opsomming van de belangrijkste richtlijnen is te vinden in bijlage 3. Een exacte doorvertaling van de richtlijnen per vorm van verblijf heeft plaatsgevonden in bestemmingsplannen. De genoemde definities zijn zoals deze over het algemeen in de bestemmingsplannen zijn opgenomen en gelden voor deze nota.

### 4.1 Reguliere kampeerterrainen

#### Definitie

Een regulier kampeerterrain is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en volgens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

#### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Inzet op versterking van bestaande kampeerterrainen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuw vestiging (=conform uitwerking provinciale omgevingsvisie); nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.
- Grotere ruimtebehoefte kampeerterrainen om zodoende in te kunnen blijven spelen op de wens vanuit de markt naar meer rust en privacy.

### 4.2 Kleinschalige kampeerterrainen

#### Definitie

Een kleinschalig kampeerterrain is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht voor toeristisch kamperen. Blijkens die inrichting is het terrein bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

#### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Een kleinschalig kampeerterrain is mogelijk bij zowel bestaande agrarische bedrijven, maar ook bij voormalige agrarische bedrijven als vervolgactiviteit.
- Inzet op de versterking van de bestaande kleinschalige kampeerterrainen boven nieuwvestiging van kleinschalige kampeerterrainen.
- Aanvragen voor nieuwe kleinschalige kampeerterrainen worden afzonderlijk beoordeeld en worden toegevoegd aan het verblijfsrecreatief aanbod als de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.

### 4.3 Groepskamperen buiten kampeerterrainen

#### Definitie

Groepskamperen buiten kampeerterrainen betreft het incidenteel (maximaal 10 aaneengesloten dagen en maximaal vier keer per jaar) gelegenheid geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten de reguliere-, kleinschalige- of natuurkampeerterrainen bestemd voor groepen of verenigingen.

#### Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen

Groepskamperen buiten kampeerterrainen is zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

## 4.4 Paalkampeerterrein

### Definitie

Een paalkampeerterrein is een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal drie tenten binnen een straal van 10 meter rond de paal, ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Deze vorm van verblijf is vooral bestemd voor trekkers (ecologische toerist en lange afstand wandelaars).

### Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen

Paalkamperen buiten kampeerterreinen is zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

## 4.5 Bed & Breakfast

### Definitie

Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken.

### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Bed & Breakfast is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- Bed & Breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van keuken en sanitair van de woning.
- Bij realisatie van Bed & Breakfast in een vrijstaand bijgebouw hiervan afgeweken worden, in die zin dat sanitair in een vrijstaand bijgebouw ten dienste van de bed and breakfast is toegestaan.
- Een eigen kookgelegenheid is niet toegestaan.

## 4.6 Plattelandskamers

### Definitie

Onder plattelandskamers wordt verstaan: een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf. Hierbij wordt overnacht:

- In kamers waarin keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijk ruimte worden ondergebracht of
- In zelfstandige eenheden

al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij beleving van het platteland centraal staat.

### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Toegestaan bij agrarische bedrijven als nevenactiviteit en op voormalige agrarische erven (VAB).
- Plattelandskamers buiten het VAB-beleid (bijvoorbeeld bij gebouwen met een cultuurhistorische waarde) worden ter specifieke beoordeling voorgelegd aan het college.

## 4.7 Bungalows/recreatiewoningen op recreatieterreinen

### Definitie

Een complex bestaande uit een aantal vakantiebungalows/ recreatiewoningen voor zover deze verblijfseenheden hoofdzakelijk voor verhuur door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn.

#### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- De provincie geeft in haar omgevingsverordening Titel 2.12 de kaders aan. In de verordening is beperkt ruimte voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen, te weten als er sprake is van:
  - een innovatief concept dan wel
  - een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterrein waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen onderdeel uitmaakt en
  - als verzekerd is dat de vakantiebungalows voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig en centraal geëxploiteerd zullen worden. Geen permanente bewoning.
- Inzet op het versterken van het aanbod aan vakantiebungalows op vakantieparken, in eerste instantie op bestaande vakantieparken. De mogelijkheid moet behouden blijven voor nieuwvestiging van een bungalowpark als dit een duidelijke meerwaarde oplevert en een versterking en verbreding van het recreatief-toeristisch product Noordoost Twente. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de toetsingscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.
- Gezien de vraag naar grotere vakantiebungalows waar meerdere families in kunnen worden ondergebracht, wordt de mogelijkheid tot de bouw van een aantal grotere vakantiebungalows op vakantieparken toegestaan cq. gestimuleerd, mits dit leidt tot een duidelijke kwaliteitsverbetering. Door bestaande woningen aan elkaar te koppelen, kunnen ook grotere vakantieparken gerealiseerd worden.

#### **4.8 Vakantiebungalows/recreatiewoningen buiten vakantieparken**

##### Definitie

Een vakantiebungalow / recreatiewoning buiten een vakantiepark is een gebouw c.q. complex van ruimten dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

#### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Uitbreiding van het aantal vakantiebungalows/recreatiewoningen buiten vakantieparken is in Noordoost Twente niet toegestaan (conform Omgevingsverordening), met uitzondering van een innovatief concept en als verzekerd is dat de recreatiewoningen voor de verhuur beschikbaar zijn en bedrijfsmatig geëxploiteerd zullen worden.
- De inhoud van een bestaande vakantie/recreatiewoning mag maximaal 300m<sup>3</sup> inclusief kelder bedragen. Aan verbouw of herbouw kan medewerking worden verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden van de omgevingsvergunning.
- Permanente bewoning is niet toegestaan.
- Op basis van artikel 2.12.3 lid 2 en 3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 kan permanente bewoning worden toegestaan een daarop gericht persoonsgebonden overgangsrecht, een persoonsgebonden gedoogbeschikking, een persoonsgebonden ontheffing of een objectgebonden ontheffing, voor zover deze recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet.
- Op basis van artikel 2.12.4 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:
  - de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
  - op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en



- de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.

## 4.9 Hotels

### Definitie

Een hotel is een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en/of dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten.

### Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen

Hotels zijn zodanig specifiek dat het maatwerk betreft.

## 4.10 Trekkershutten

### Definitie

Een trekkershut is een houten blokhut met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, waarvoor een vergunning ingevolge artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo is vereist en dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Trekkershutten zijn een welkome aanvulling op de differentiatie van het toeristisch kampeerproduct.
- Bedrijfsmatige exploitatie is vereist.

## 4.11 Campervoorzieningen

### Definitie

Motorvoertuig dat is ingericht om te kunnen slapen en te verblijven.

### Uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen

- Uitgangspunt is dat we op gemeentelijk initiatief geen nieuwe Gereguleerde Overnachtings Plaatsen (GOP's) realiseren.

## 4.12 Groepsaccommodaties

### Definitie

Een verblijf of meerdere verblijven met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde kampeermiddelen of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als (kort) verblijf voor vakantiedoeleinden en andere recreatieve doeleinden.

Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie.

### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Tijdelijke kampeerboerderij:  
Gedurende een beperkt aantal weken per jaar worden in een agrarische schuur of een deel van het hoofdgebouw groepen personen opgenomen, zonder dat hiervoor veranderingen aan de behuizing zijn aangebracht. De eventueel benodigde kleinschalige voorzieningen (geen bouwwerken) worden getroffen op tijdelijke basis. Na gebruik is de ruimte weer geheel beschikbaar voor agrarische activiteiten; advies van de brandweer nodig in verband met gebruiksvergunning.
- Permanente kampeerboerderij/ groepsaccommodatie:
  - tot 500m<sup>2</sup>: via VAB-beleid in bestaande bebouwing
  - groter dan 500m<sup>2</sup>: positieve recreatieve bestemming.

### 4.13 Andere ontwikkelingen dan genoemd onder 4.1 tot en met 4.12

#### Definitie

Het gaat hierbij om vormen van verblijfsrecreatie die niet te scharen zijn onder de vormen als bedoeld in 4.1. tot en met 4.12.

#### Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen

- Innovatieve, unieke en onderscheidende verblijfsrecreatieve ontwikkelingen worden in beginsel positief benaderd.
- Aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.

## 5. TOETSINGSCRITERIA (NIEUWE) ONTWIKKELINGEN VERBLIJFSRECREATIE

Centrale doelstelling vormt de versterking van de verblijfsrecreatieve sector. Plannen van ondernemers die hieraan bijdragen, worden met een positieve insteek behandeld. Bij de afweging van een verbreding, uitbreiding of nieuwvestiging wordt met een aantal aspecten rekening gehouden.

### 5.1 Aantoonbare meerwaarde

- Nieuwe initiatieven dragen bij voorkeur bij aan diversificatie van het aanbod en/of hebben een aantoonbare meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve product.
- Nieuwe initiatieven springen in op de wensen van bestaande en toekomstige gasten. Bij het verzoek om medewerking wordt de doelgroepsegmentatie van de Leisure Leefstijlen als bedoeld in bijlage 2 betrokken. Initiatiefnemers kunnen het plan op basis van de Leisure Leefstijlen te (laten) onderbouwen door een vakkundig extern adviseur.

### 5.2 Brandveiligheid

Elke plaats of wijziging van een gedeelte van een plaats met een verblijfsruimte (waaronder een kampeerterrein):

- waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt verschaft;
- waarin verzorging wordt geboden aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar;
- waarin verzorging wordt geboden aan meer dan 10 lichamelijk verstandelijke gehandicapte personen;
- bestemd voor meer dan 150 personen of een verblijfsruimte waar op basis van artikel 1.4 toepassing is gegeven aan een voorschrift in hoofdstuk 3 tot en met 5 (gelijkwaardigheid)

moet met een melding Brandveilig gebruik worden gemeld. Deze melding is niet nodig wanneer een vergunning brandveilig gebruik is vereist of een evenementenvergunning is vereist. In die situatie wordt het brandveiligheidsaspect geregeld in het spoor van die vergunning.

### 5.3 Ruimtelijke ordening

#### *Bestemmingsplan*

Een bestemmingsplan bevat regels voor het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bouwwerken. Dit betekent gebruik, nieuwbouw en verbouw is mogelijk als dit past in het bestemmingsplan. De uitgangspunten zoals opgenomen in voorliggende nota zijn zoveel mogelijk doorvertaald in de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk via flexibiliteitsbepalingen (afwijkingsbevoegdheden, vroeger ontheffingen genoemd) geregeld in het bestemmingsplan. Dit betekent dat bepaalde ontwikkelingen – onder voorwaarden – via een relatief eenvoudige procedure geregeld kunnen worden. De bevoegdheid ligt hier bij het college. Bij afwijkende gevallen moet maatwerk worden geleverd en zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. De bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen ligt in dat geval bij de gemeenteraad. In alle gevallen is het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' leidend.

#### *Omgevingsvisie*

De Omgevingsvisie Overijssel schetst de provinciale visie op de fysieke leefruimte in Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn daarbij de leidende principes of 'rode draden'. In de Omgevingsvisie zijn de onderwerpen benoemd die de provincie tot haar belang rekent en is per thema nader uitgewerkt wat de provinciale ambities zijn. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### *Ecologie / flora en fauna*

Afhankelijk van de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep zal een ecologische quickscan gevraagd worden. Deze quickscan geeft een beeld of er aanvullend onderzoek nodig is, of dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat er compensatie moet plaatsvinden of in het ergste geval er geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

### *Archeologie*

Gezien het feit dat door de verblijfsrecreatie zoals in deze nota genoemd geen grootschalige bodemingrepen plaatsvinden, is er geen standaard verplichting van een verkennend archeologisch onderzoek. Als bij beoordeling van het verzoek blijkt dat er toch een sterke verstoring in een gebied plaatsvindt met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, zal alsnog een verkennend archeologisch onderzoek gevraagd worden.

### *Landschappelijke inpassing*

Op het platteland vinden grote veranderingen plaats binnen en buiten de agrarische sector. Naast bedrijfsuitbreidingen komen in toenemende mate bedrijfsbeëindigingen en functieveranderingen voor. Er wordt dan veranderd van agrarisch gebruik naar bijvoorbeeld wonen of niet agrarisch gebruik. Deze ontwikkelingen vragen om een landschappelijke inpassing om aantasting van het landschap te voorkomen.

Doelstelling van de inpassing is het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

### *Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Op basis van (met name provinciaal) beleid wordt ontwikkelingsruimte geboden aan differentiatie en kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod. Deze initiatieven worden per afzonderlijke situatie bekeken. Het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt daarbij als leidraad gebruikt, bedoeld om kwalitatief te sturen vanuit de provincie.

## **5.4 Milieu**

Afhankelijk van de ontwikkeling zal een milieutoets plaatsvinden met betrekking tot geluid, bodem, geur, milieuzonering, externe veiligheid en lucht.

## **5.5 Infrastructuur en parkeren**

Ieder plan wordt in relatie tot de huidige infrastructuur bekeken. Er dienen afspraken te worden gemaakt met betrekking tot ontsluiting, parkeervoorzieningen, riolering, water en het deponeren van afval. Afhankelijk van de ontwikkeling kunnen extra eisen gesteld worden. Tevens wordt gekeken naar het feit of de bestaande wegen de (extra) belasting aankunnen en/of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte op te vangen. Als extra maatregelen aan de wegen getroffen moeten worden dan komen deze in principe ten laste van de ondernemer.

**Bijlage 1 – Cijfermateriaal behorende bij paragraaf 2.1**

**Bijlage 2 – Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente – samenvatting  
onderzoek naar de vitaliteit van de sector**

**Bijlage 3 – Richtlijnen per vorm van verblijfsrecreatie**

gemeente **Dinkelland**

gemeente  
**Tubbergen**

Gemeente  **Losser**

  
Gemeente  
**Oldenzaal**

## Bijlage 1 – Cijfermateriaal behorende bij paragraaf 2.1

### Toeristische overnachtingen in Twente en aandeel op Overijssel <sup>1</sup>

<b>X1000</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Hotels/pensions/jeugdaccommodaties	771	956	1162
Kampeertreinen	967	927	841
Huisjesterreinen	896	1.023	1.022
Groepsaccommodaties	200	194	161
<b>Totaal</b>	<b>2.834</b>	<b>3.101</b>	<b>3.186</b>
Aandeel op Overijssel	46%	47%	47%
% inkomend	11%	13%	15%

### Bestedingen in Twente en aandeel in Overijssel <sup>2</sup>

<b>X €1000</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Hotels/pensions/jeugdaccommodaties	€ 71.738	€ 90.594	€ 105.810
Kampeertreinen	€ 19.492	€ 18.203	€ 16.175
Huisjesterreinen	€ 35.686	€ 40.202	€ 37.402
Groepsaccommodaties	€ 13.523	€ 11.469	€ 8.060
<b>Totaal</b>	<b>€ 140.439</b>	<b>€ 160.468</b>	<b>€ 167.447</b>
Aandeel op Overijssel	50%	51%	52%
Per nacht	€ 49,50	€ 51,70	€ 52,60

### Banen in recreatie en toerisme in Twente <sup>3</sup>

<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
17.310	18.230	18.590
6%	6%	6%

Het aantal toeristische overnachtingen, het bedrag aan bestedingen en het aantal banen in de vrijetijdssector is de afgelopen jaren gestegen en zal naar verwachting blijven stijgen de komende jaren.

<sup>1</sup> Bron: Regiomonitor 2016

<sup>2</sup> Bron: Regiomonitor 2016

<sup>3</sup> Bron: Regiomonitor 2016





ruimte & vrije tijd  
onderzoek en advies

# Verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente

Samenvatting onderzoek naar de vitaliteit van de sector





ruimte & vrije tijd  
onderzoek en advies

## Colofon

© Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, juni 2015

Opdrachtgever: Regio Noordoost-Twente

Auteurs: drs. Jan Jaap Thijs, senior adviseur & partner  
drs. Suzanne van de Laar, adviseur

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd  
Uilenkamp 8  
3972 XR Driebergen-Rijsenburg  
T 06-51174193  
e-mail: [thijs@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:thijs@ruimteenvrijetijd.nl)  
[www.ruimteenvrijetijd.nl](http://www.ruimteenvrijetijd.nl)

Foto's: [www.beleeftwente.nl](http://www.beleeftwente.nl) en Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

## Inhoud

1 Inleiding .....	4
2 Conclusies .....	5
2.1 Conclusies cijfermatige analyse.....	5
2.2 Conclusies leefstijlanalyse .....	6
2.3 Conclusies verdiepende gesprekken .....	11
2.4 Hoofdconclusie .....	13
3 Advies .....	14
Bijlage 1 Illustraties ontwikkelrichtingen verblijfsrecreatie; kansrijke leefstijlen.....	18

## 1 Inleiding

*Noordoost-Twente heeft de toerist landschappelijk veel te bieden. Het unieke landschap is een grote trekpleister voor fietsers en wandelaars. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat het toerisme leidt tot een economische impuls voor het gebied tijdens het verblijf van de toeristen?*

Bovenstaande quote komt van de website van Gebiedsontwikkeling Noordoost-Twente. Voor die economische impuls is een gezond, divers, toekomst- en vraaggericht toeristisch product nodig. De samenwerkende gemeenten in de regio vragen zich af hoe om te gaan met nieuwe initiatieven vanuit de sector, met een focus op de verblijfsrecreatie, in een markt die over het algemeen veelal toch sterk verzadigd is. Deze elementen tezamen kenmerken het probleem dat in de verblijfsrecreatie ook wel wordt aangeduid als de verblijfsrecreatieparadox.

### **De verblijfsrecreatieparadox**

Met de 'paradox' schetst RECRON het dilemma dat er in Nederland over het algemeen sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie. Anderzijds is er behoefte aan innovatie en kwaliteitsverbetering. Er zijn nog steeds ondernemers met goede initiatieven in de verblijfsrecreatie die kansrijk zijn en van toegevoegde waarde op het huidige toeristische product. De vraag is hoe om te gaan met deze paradox, waarbij de situatie ook nog per regio of provincie zal verschillen.

Ook in Noordoost-Twente speelt bovenstaande discussie. Dat is voor de regio de aanleiding voor een onderzoek naar de kwaliteit en het perspectief voor de verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente.

### **Het onderzoek**

De samenwerkende gemeenten hebben het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente. Voor u ligt de **samenvatting** van het onderzoek, dat bestaat uit drie onderdelen:

- *Kwantitatieve vraag-aanbodvergelijking*. De vraag die hierbij centraal staat is in hoeverre er in de regio sprake is van een verzadigde markt in de verblijfsrecreatie.
- *Kwalitatieve vraag-aanbodanalyse ('leefstijlanalyse')*. In hoeverre sluit het aanbod in kwalitatieve zin aan op de vraag? Dit geeft inzicht in de vraag voor welke doelgroepen de markt met name aantrekkelijk is en wat voor soort nieuwe initiatieven ook daadwerkelijk wat toevoegen aan het bestaande aanbod. Tegelijkertijd geeft het inzicht in van welk bestaand aanbod is er in relatie tot de vraag al relatief veel is.  
*Verdiepende gesprekken*. Hoe is de kwaliteit en het perspectief van ondernemers van de verblijfsrecreatie in Noordoost-Twente?

Voor wie meer informatie zoekt, is er ook een uitgebreide versie van het onderzoeksrapport beschikbaar.

## 2 Conclusies

### 2.1 Conclusies cijfermatige analyse

Op basis van de cijfermatige analyse kunnen we de volgende conclusies trekken (waarbij we niet in alle gevallen over gegevens voor Noordoost-Twente beschikken en we ons soms op een groter schaalniveau moeten richten):

- **Kampeer- en bungalowmarkt onder druk**

In de kampeermarkt is in Noordoost-Twente het aanbod aan reguliere kampeerreinen de afgelopen 5 tot 7 jaar licht gegroeid, terwijl het aantal minicampings afnam. Het aantal bungalowparken is sterk gegroeid, maar daarbij moet gesteld worden dat Noordoost-Twente op dit moment ook maar 7 bungalowparken heeft. Omdat het aantal overnachtingen daalt, zien we per saldo in de gehele regio Twente teruglopende bezettingsgraden. De kampeer- en bungalowmarkt staat dus onder druk.

- **Hotelmkt tevens onder druk, mogelijk met opgaande lijn**

De hotellerie in Noordoost-Twente heeft de afgelopen jaren met een aantal faillissementen te maken gehad. Het aantal bedrijven in de regio is dan ook afgenomen en bezettingsgraden liepen ook terug. Toch lijkt sinds 2011 er weer een voorzichtig opgaande lijn te zien.

- **Groepsaccommodaties doen het nog redelijk goed, maar voor hoe lang nog?**

Van alle sectoren in de verblijfsrecreatie hebben de groepsaccommodaties de afgelopen tien jaar het minste onder druk gestaan. De groepsaccommodaties in Overijssel laten in vergelijking tot het gemiddelde in Nederland goede bezettingsgraden zien de afgelopen tien jaar. Experts uit de Overijsselse verblijfsector wijzen er ook op dat de markt voor groepsaccommodaties de laatste jaren redelijk stabiel was, maar dat deze sector nu meer onder druk komt te staan.

## 2.2 Conclusies leefstijlanalyse

De Leisure Leefstijlen betreft een doelgroepsegmentatie op basis van intrinsieke wensen en motivaties van toeristen. In de segmentatie worden zeven groepen toeristen onderscheiden, met elk hun eigen profiel aan vrijetijdsvoorkeuren (zie figuur 1).



Figuur 1 Leisure Leefstijlen, waarbij zeven groepen toeristen worden onderscheiden

Op welke leefstijlen heeft het verblijfsrecreatieve aanbod in Noordoost-Twente de meeste aantrekkingskracht? Om hier achter te komen hebben we het aanbod in de regio 'gekleurd'. De kleuring is gebaseerd op een werkwijze waarin we de volgende methoden hebben ingezet:

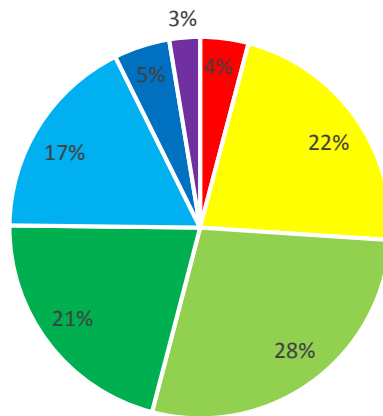
1. Leefstijlscan verblijfsrecreatie (uitgebreide online vragenlijst) met controle door websitebezoek; óf
2. Bezoek aan de voorziening, inclusief waar mogelijk een gesprek met de ondernemer en/of het personeel

In veel gevallen hebben we een second opinion van de kleuringen door een collega laten uitvoeren, zodat we tot een betrouwbaardere kleuring konden komen.

Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft in totaal 111 verblijfsaccommodaties gekleurd<sup>1</sup>. We hebben daarmee ruim 50% van de bedrijven in Noordoost-Twente gekleurd; dit percentage geldt minimaal voor elk soort accommodatie in iedere gemeente, zodat we een zo betrouwbaar mogelijk beeld van de sector hebben gekregen. In figuur 2 vindt u het resultaat, waarbij we rekening hebben gehouden met het aantal slaappleaatsen (de capaciteit) per accommodatie:

<sup>1</sup> Het gaat hier om mono-functies (dus: een camping, een bungalowpark, een hotel etc.), en omdat er ook een aantal multifunctionele bedrijven in Noordoost-Twente bestaan, gaat het in totaal om minder bedrijven (91).

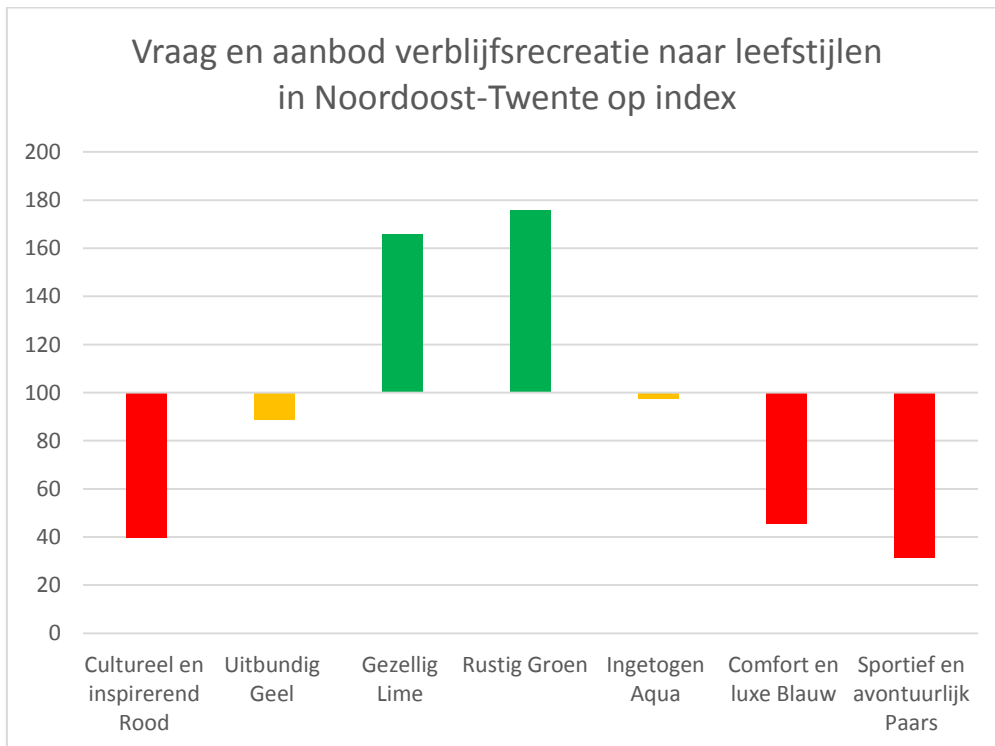
### Kleuring verblijfsaccommodaties Noordoost-Twente naar capaciteit



- Cultureel en inspirerend Rood
- Uitbundig Geel
- Gezellig Lime
- Rustig Groen
- Ingetogen Aqua
- Comfort en luxe Blauw
- Sportief en avontuurlijk Paars

*Figuur 2 Het gekleurde verblijfsaanbod in Noordoost Twente, op capaciteit*

Vervolgens hebben we de beschikbare vraaggegevens en het aanbod in het onderzoek tegen elkaar afgezet. In figuur 3 vindt u daarvan het resultaat:



*Figuur 3 Vraag en aanbod leefstijlen tegen elkaar afgezet*



Op basis van de leefstijlanalyse hebben we de volgende conclusies getrokken:

- **Relatief veel aanbod voor de lime, groene, gele en aqua leefstijlgroepen**  
We zien in Noordoost-Twente relatief vooral veel aanbod aan de rechterkant van het model: gezellig lime en rustig groen (dit zijn vooral de groepen die wat behoudender en groepsgericht zijn ingesteld). In verhouding tot de vraag lijkt er voor deze groepen sprake te zijn van een overaanbod, vooral bij de (mini-)campings.
- **Relatief weinig aanbod voor de blauwe, paarse en rode leefstijlen**  
Voor de comfort en luxe blauwe, sportief en avontuurlijk paarse en cultureel en inspirerend rode leefstijlen lijkt er relatief juist erg weinig aanbod te zijn ten opzichte van de vraag. Het gaat hierbij met name om de groepen die op zoek zijn naar vernieuwend of luxe aanbod. Er zit hierbij wel duidelijk verschil tussen de accommodatievormen.

Als we dat vervolgens relateren aan de accommodatievorm, kunnen we de volgende conclusies trekken<sup>2</sup>:

Leefstijlen	Campings & minicampings	Bungalowparken	Hotels	B&B's en losse vakantiewoningen
Cultureel en inspirerend rood	Onvoldoende voorzien <sup>3</sup>	Onvoldoende voorzien	Onvoldoende voorzien	Goed voorzien
Uitbundig geel	Goed voorzien <sup>4</sup>	Onvoldoende voorzien	Onvoldoende voorzien	Onvoldoende voorzien
Gezellig lime	Goed voorzien <sup>5</sup>	Onvoldoende voorzien	Onvoldoende voorzien	Niet voorzien
Rustig groen	Goed voorzien	Goed voorzien	In evenwicht	Goed voorzien
Ingetogen aqua	Goed voorzien	Goed voorzien	Goed voorzien	Goed voorzien

<sup>2</sup> Hierbij hebben we rekening gehouden met het feit dat de verschillende leefstijlen ook nog verschillen in hun accommodatievoorkeur; we hebben daarvoor gekeken naar de landelijke cijfers, omdat deze uitsplitsing niet op het niveau van Overijssel beschikbaar is. Omdat de kleuring van het aanbod echter zeer bepalend is, zijn de conclusies naar onze verwachting zeker ook houdbaar voor Noordoost-Twente.

<sup>3</sup> NB wel op minicampings

<sup>4</sup> Niet op minicampings

<sup>5</sup> Niet op minicampings

Leefstijlen	Campings & minicampings	Bungalowparken	Hotels	B&B's en losse vakantiewoningen
Comfort en luxe blauw	Onvoldoende voorzien	In evenwicht	Goed voorzien	Onvoldoende voorzien
Sportief en avontuurlijk paars	Onvoldoende voorzien	Onvoldoende voorzien	In evenwicht	Goed voorzien

### Kansrijke ontwikkelrichtingen op basis van leefstijlen

Wat voor soort voorzieningen passen nu bij de leefstijlen waarbij we leemtes hebben geconstateerd? Over het algemeen kan men niet stellen dat een bepaald soort voorziening (bijv. hotel, camping, bungalowpark) past bij een bepaalde leefstijl. De leefstijlsegmentatie gaat uit van een 'beleving', die past bij een bepaalde leefstijl, of dat nu gaat om een camping, een hotel of een bungalowpark<sup>6</sup>.

We schetsten drie leefstijlen als ontwikkelrichting voor de verblijfsrecreatie, met verschillen per regio. Hoe kan er invulling worden gegeven aan de ontwikkelrichting? We zien hiervoor drie mogelijke strategieën, die in combinatie met elkaar zouden kunnen worden toegepast:

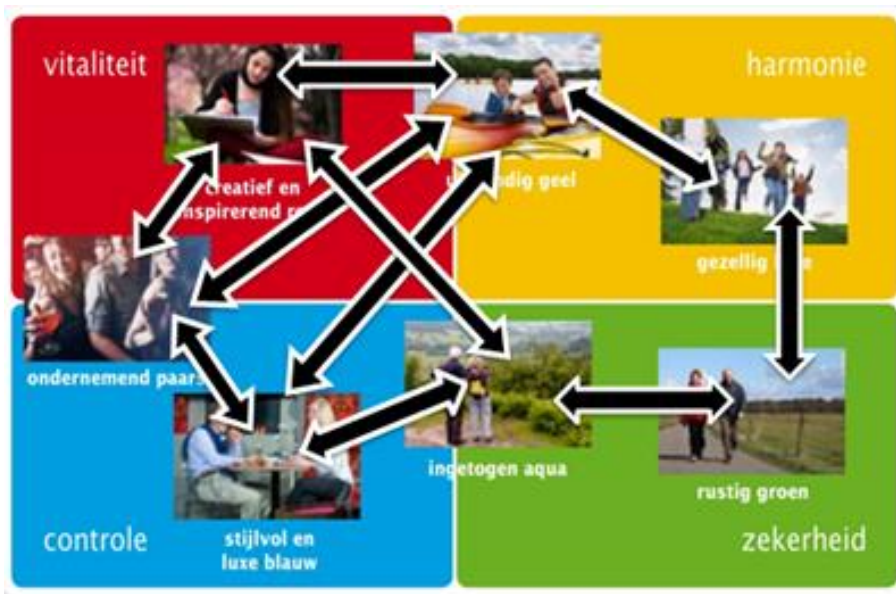
1. Het creëren van nieuw aanbod. Dit kan een goede strategie zijn om de 'leemtes' op te vullen en nieuw aanbod te creëren voor doelgroepen die nog onvoldoende aantrekkelijk aanbod kunnen vinden. Gezien de verzadiging in de markt die we constateerden dient hier in onze ogen echter voorzichtig mee te worden omgegaan.
2. Het verbreden van bestaande accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen in sommige gevallen hun doelgroep verbreden door binnen het bestaande park aanvullend of aangepast aanbod te verzorgen.
3. Het transformeren van huidige accommodaties. Bestaande bedrijven kunnen ook een omslag maken, waarbij ze (op termijn) de focus leggen op een andere doelgroep.

Op de laatste twee opties gaan we hieronder nader in.

### Verbreden naar 'buurkleuren'

Het verbreden van de doelgroep is waarschijnlijk het meest succesvol door te verbreden naar de 'buurkleuren' van de leefstijlen die nu het beste bij het bedrijf passen. Omdat 'buurkleuren' dicht bij elkaar in het leefstijlmodel staan, zijn ze mogelijk goed met elkaar te combineren. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat een té breed profiel juist kan zorgen voor te weinig focus en daarmee te weinig samenhang en/of herkenbaarheid voor de gast. Op de volgende pagina staan de meest voorkomende buurkleuren die goed bij elkaar kunnen passen:

<sup>6</sup> Enige voorkeuren zijn overigens wel te ontdekken. Zo verblijft de blauwe consument (vanwege de wens tot luxe en comfort) graag in een hotel en zal deze doelgroep minder op een camping te vinden zijn. Maar ook campings kunnen een aantrekkelijk aanbod voor de blauwe consument bieden (privé-sanitair, full-service etc.).



### Transformeren naar nieuwe doelgroepen

Voor het transformeren naar nieuwe doelgroepen geldt dat het bedrijf in het leefstijlmodel over het algemeen niet te ver af moet liggen van de 'kleur' van het huidige bedrijf of de ondernemer zelf. We constateerden eerder al we in de regio voornamelijk een overaanbod bestaat voor de lime en groene leefstijlen. Daarom ligt met name bij deze groep bedrijven in onze ogen een transformatie-opgave naar geel en aqua. *Belangrijk is echter om te beseffen dat we voor deze groepen ook al redelijk veel aanbod in de regio hebben.*



Deze transformatie kan op verschillende manier worden ingevuld:

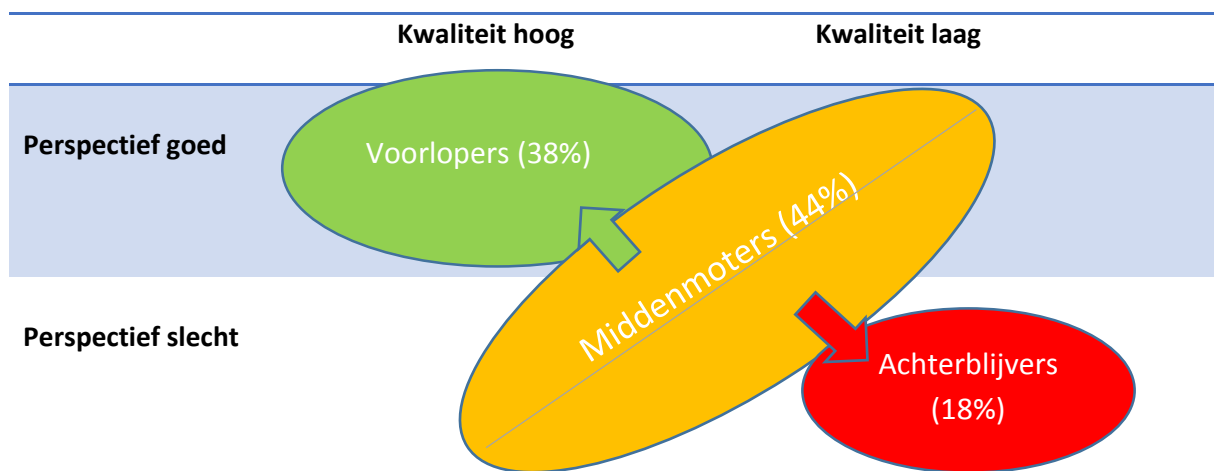
- Van gezellig lime naar uitbundig geel door bijvoorbeeld:
  - Upgrade of toevoegen faciliteiten / voorzieningen
  - Thematisering
  - Upgrade huisjes van standaard naar meer luxe
  - Vooropgezette tenten
- Van rustig groen naar ingetogen aqua door bijvoorbeeld:

- Verhaal van streek of het bedrijf laten zien
- Aandacht voor omgeving
- Luxere bedden en comfortabel meubilair
- Upgrade naar meer streekeigen bungalows
- Omschakelen naar een landschapscamping
- Aandacht voor duurzaamheid

### 2.3 Conclusies verdiepende gesprekken

Met 18 bedrijven in de regio hebben we (geanonimiseerd) uitgebreide verdiepende gesprekken gehouden. Ons beeld, op basis van de selecte steekproef van 18 bedrijven, is dat de verblijfsrecreatie in de regio Noordoost Twente er overwegend positief voor staat. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen problemen of uitdagingen zijn. Er bestaan grote verschillen tussen de bedrijven, maar over het algemeen zijn we veel bedrijven tegengekomen met kwaliteit, ondernemerschap, ambitie voor de toekomst en een duidelijke visie. Toen we bij aanvang van de verdiepende gesprekken gezamenlijk met de begeleidingscommissie hebben getracht om een goede doorsnede te selecteren van verschillende soorten bedrijven, die zowel goed als minder goed scoren op 'kwaliteit' en 'perspectief', hadden we verwacht een minder positieve situatie aan te treffen. In die zin zijn we positief verrast, en geeft dat goede hoop voor de toekomst van de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente.

Op basis van onze gesprekken en onze expert judgement hebben we de gesproken bedrijven uiteindelijk in de volgende categorieën ingedeeld:



*De indeling van de gesproken bedrijven in het kwadrant perspectief en kwaliteit. NB de percentages kunnen we niet één op één doorvertalen naar de gehele regio, omdat we geen aselechte en een te kleine steekproef hebben getrokken. Het is in onze ogen echter wel richtinggevend.*

De **eerste** categorie betreft maar liefst zeven bedrijven (bijna 40%!) die we betitelen als de 'koplopers', dat zijn bedrijven met een goede kwaliteit en een goed perspectief. We zien in deze groep een aantal hotels, een groepsaccommodatie en twee kampeer- en bungalowbedrijven. Ze scoren allen uitstekende cijfers op review-sites, hebben duidelijke investeringsplannen voor de toekomst en een duidelijke visie op hun doelgroep en hoe zij zich in de markt kunnen onderscheiden. De bezettingen zijn 'redelijk tot goed', als we het aan de ondernemers zelf vragen, maar ook deze groep, zeker de hotels, heeft gemerkt dat de bezettingen de afgelopen jaren zijn teruggelopen. Toch

kijken ze allen met vertrouwen naar de toekomst. Opvallend is dat op één bedrijf na er maar weinig (tot zelfs geen) vreemd vermogen in het bedrijf zit.

De **tweede** categorie betreft een middensegment (ongeveer 44%) van bedrijven waarvan op de kwaliteit en/of het perspectief 'iets' valt aan te merken. Het zijn veelal bedrijven die met een kwaliteitsverbetering weer een veel gezondere toekomst tegemoet zouden kunnen gaan, omdat het perspectief (de ligging, de financiële situatie, de eventuele bedrijfsopvolging) in principe goed is. Een aantal van deze bedrijven is ook al met plannen voor een kwaliteitsverbetering bezig.

Een tweede groep bedrijven binnen deze middencategorie hebben een redelijk tot goede kwaliteit (soms is overigens ook in de kwaliteit nog wel een slag te slaan), maar hebben voor een goed toekomstperspectief een aantal uitdagingen. Bij één bedrijf gaat het om de onzekere grondpositie, die de toekomst van het bedrijf onzeker maakt. Bij een ander bedrijf spelen financieringsproblemen een rol. Ook zien we in deze groep dat bedrijven in onze ogen een scherpere focus op doelgroepen zullen moeten maken om zich echt te kunnen onderscheiden van de concurrentie in de markt.

De **derde** en laatste categorie betreft drie 'zorgelijke' bedrijven (ca. 18%) waarvan de kwaliteit en bedrijfsvoering onvoldoende zijn én het perspectief voor de toekomst ook. Het betreft een hotel, een minicamping en een reguliere camping. Vooral de kwaliteit is op deze bedrijven achtergebleven. Geen van de bedrijven doet aan actieve marketing, omdat ze aangeven dat de gasten het bedrijf toch wel weten te vinden. Een algehele overtuigende visie op de toekomst van het bedrijf ontbreekt in onze ogen. Voor één bedrijf geldt dat noodzakelijke investeringen (vanuit brandveiligheid) mogelijk niet gedaan kunnen worden, omdat het bedrijf vooralsnog niet aan financiering kan komen. Bij een ander bedrijf geldt dat het bedrijf in onze ogen in principe nog potentie heeft, maar dat dat sterk afhangt van een eventuele bedrijfsovername (die nog hoogst onzeker is), omdat de huidige ondernemer geen investeringen meer zal doen in het bedrijf. Het laatste bedrijf zal naar onze verwachting de komende jaren nog wel door kunnen gaan op de huidige voet, omdat het bedrijf veel vaste gasten kent en de ondernemer er geen volwaardig inkomen uit hoeft te halen. De vraag is echter wat er gebeurt als op termijn door de vergrijzing de eerste leegstand zal ontstaan op het bedrijf.

Er is ook een voorzichtige relatie te leggen met de leefstijlen:

- De voorlopers zijn allemaal bedrijven die zich richten op één of meerdere leefstijlen die zich helemaal 'links' in het leefstijlmodel bevinden: rood, paars of blauw (overigens in veel gevallen in combinatie met andere leefstijlkleuren). Het gaat hierbij om segmenten waar we de vraag-aanbodanalyse constateerden dat er relatief weinig aanbod in Noordoost Twente te vinden is ten opzichte van de vraag.
- Bij de middenmotors zien we relatief een grote groep die een heel divers product aanbieden en daarmee veel leefstijlen aan zouden kunnen trekken. Tegelijkertijd zien we bij deze bedrijven dat er scherpere keuzes gemaakt zouden kunnen worden: door er voor iedereen te willen zijn, hebben ze geen helder profiel in de markt. Een scherpere focus op doelgroepen zou deze bedrijven mogelijk een nog betere toekomst kunnen bieden.
- Bij de achterblijvers valt op dat deze bedrijven met name aantrekkelijk zijn voor de rustig groene consument, in combinatie met de lime of aqua consument. Het gaat hierbij om een segment (groen) waarvan we in het 'vraag en aanbod'-onderzoek een overaanbod constateerden.

## 2.4 Hoofdconclusie

Op basis van ons onderzoek kunnen we concluderen dat er ook in Noordoost Twente sprake is van de *verblijfsrecreatieparadox*, zij het in beperktere mate dan in veel andere regio's:

- Over het algemeen is er sprake van een verzadigde markt, zeker in de kampeersector. Het verblijfsrecreatieve product is qua doelgroepen te veel gericht op de groene en lime leefstijlen en relatief te weinig op de vernieuwende groepen in het leefstijlmodel: rood, paars en blauw. Daardoor is er 'teveel van hetzelfde' en te weinig vernieuwend aanbod<sup>7</sup>.
- Tegelijkertijd zien we ook een relatief grote groep koplopers die kansen zien in de markt. Zij willen graag investeren en hebben hier de mogelijkheid ook toe.

Gezien de verzadigde markt lijkt het vooral om een vervangingsmarkt te gaan. Dat zien we al aan de wijze waarop bedrijven die wel willen en kunnen investeren: ze zien het vooral in kwaliteitsverbetering en omvorming van het bestaande aanbod en in iets mindere mate in uitbreiding (alhoewel die bedrijven er ook zeker zijn in de regio!).

Op dit moment lijkt het relatief nog redelijk goed te gaan met de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente: de groep 'voorlopers' achten we relatief groot, we zien over het algemeen een gezonde vermogenspositie (daar waar in een aantal andere regio's in Nederland dit voor grote financieringsproblemen zorgt) en we zien veel plannen voor de toekomst. Toch is er zeker reden om aandacht te besteden aan de verblijfsrecreatie in de regio, omdat de markt wel degelijk onder druk staat en omdat voorkomen veel beter is dan genezen. Het is de opgave om de sector ook vitaal te houden.

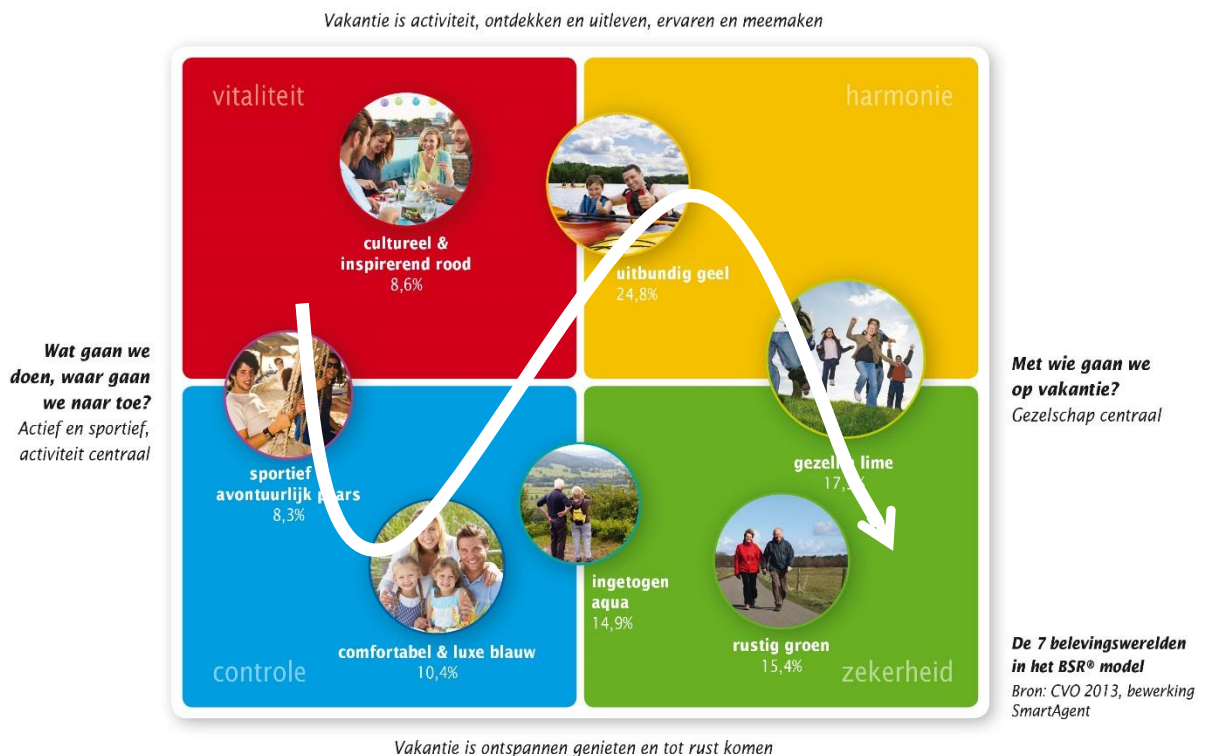
---

<sup>7</sup> Hierbij dienen we wel op te merken dat het aanbod qua leefstijlen nog redelijk divers is in vergelijking met veel andere regio's in Nederland die we onderzocht hebben, doordat we in Noordoost Twente relatief nog veel geel en aqua aanbod vinden.

### 3 Advies

We geven een aantal adviezen:

1. *Zet in op een beoordelings- of uitnodigingskader die kijkt naar toegevoegde waarde*  
In de huidige beleidsnota verblijfsrecreatie Noordoost Twente wordt aangegeven dat bij nieuwvestiging of uitbreiding in de verblijfsrecreatie wordt getoetst op een aantal elementen. Het betreft vooral planologische, ruimtelijke en ecologische criteria. In een relatief verzadigde markt is het in onze vooraf van belang om te kijken naar de *toegevoegde waarde* van een initiatief; het moet niet 'meer van hetzelfde' zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter insprijgen op de wensen van de bestaande gasten (bijvoorbeeld meer luxe, ruimere staanplaatsen etc.). De leefstijlanalyse uit dit onderzoek kan dan ook als een belangrijk kader worden gezien voor gewenste nieuwe ontwikkelingen of verbredingen bij bestaande bedrijven; niet als blauwdruk, maar als belangrijk aspect en aandachtspunt voor kansrijke ontwikkelingen. We adviseren de gemeenten dus *uitnodigend* te staan tegenover initiatieven met betrekking tot leefstijlen, waarvoor we in dit onderzoek de belangrijkste leemtes hebben geconstateerd. Wees kritisch tegenover initiatieven voor andere doelgroepen, maar sluit ze niet op voorhand uit.
2. *Zet in op vernieuwing*  
We constateerden dat een deel van de bedrijven in de regio zich aan het einde van de product-levenscyclus bevindt. De product life cycle van het toeristisch-recreatief product is te plaatsen binnen het model van de leefstijlsegmentatie:



Kijken we naar het verblijfsrecreatieve aanbod in Noordoost-Twente, dan zien we eigenlijk een redelijke verdeling over het gehele leefstijlmodel, zij het dat de linkerkant van het model



(rood, paars en blauw) relatief wat weinig voorzieningen hebben, en de rechterkant van het model relatief juist veel. Vernieuwing van het product blijft daarmee wel een aandachtspunt voor de sector. Vernieuwing van het totale product, met een evenwichtigere verdeling over de totale cyclus zorgt ook voor een vitalere sector die de toekomst aan kan. Het stimuleren van vernieuwing (dat via transformatie of verbreding zou kunnen plaats vinden) is dan ook van groot belang.

3. *Een belangrijke sleutel ligt bij het ondernemerschap*

Een vitale sector valt of staat bij goed ondernemerschap. We constateerden in ons onderzoek een kopgroep met veelal uitstekend ondernemerschap, maar ook een achterhoede, waar het ondernemerschap in sommige gevallen zeer zorgelijk is. Maar ook de tussencategorie kent goede en minder goede ondernemers. Het stimuleren van ondernemerschap via kennis- en ondersteuningsprogramma's is in onze ogen onontbeerlijk voor deze sector. Onder meer de vraaggerichtheid en het sturen op cijfers zijn twee belangrijke elementen om ondernemers in te voeden en te stimuleren.

4. *Stel een bedrijfsmatige exploitatie bij nieuwe initiatieven verplicht*

We adviseren de gemeenten om bij elk nieuw project met recreatiewoningen of chalets een bedrijfsmatige exploitatie te borgen. Hiermee wordt versnippering (en verrommeling) van aanbod en onttrekking aan verhuur van recreatiewoningen voorkomen.

5. *Wees terughoudend met kleinschaligheid*

Voor de hotelsector, maar in mindere mate ook de reguliere kampeersector, geeft aan veel te maken te hebben met 'oneerlijke concurrentie' door Bed & Breakfasts en minicampings. We hebben inderdaad in het onderzoek geconstateerd dat er een enorme groei is geweest van het aantal B&B's in de afgelopen jaren. Bij minicampings zien we deze groei beperkter, en dan vooral doordat het aantal slaapplekken per minicamping is gegroeid na het intrekken van de landelijke Wet op de Openluchtrecreatie. Dat vraagt in onze ogen een zorgvuldige afweging door de overheid hoe om te gaan met nieuwe kleinschalige initiatieven. Opnieuw achten we het hier van belang dat vooral wordt gekeken naar de toegevoegde waarde van een initiatief.

Nadere invulling per kwadrant

Een aantal adviezen zijn ook te koppelen aan de verschillende kwadranten in de matrix kwaliteit-perspectief:

	Kwaliteit hoog	Kwaliteit laag
Perspectief goed	Gezonde, toekomstgerichte bedrijven	Bedrijven die bij kwaliteitsverbetering weer een gezonde toekomst tegemoet gaan
Perspectief slecht	Bedrijven die op dit moment een goed product bieden, maar bijv. door gebrek aan opvolging of financiering door derden een slecht toekomstperspectief hebben	Bedrijven die zullen afvallen

Het betreft hier in onze ogen adviezen die enkel gezamenlijk door de gemeenten en de sector kunnen worden opgepakt:

#### Kwaliteit hoog, perspectief goed

- *Creëer 'groeiversnellers'*  
Zorg dat 'goede' ondernemers, die iets willen wat het eigen bedrijf en de regio versterkt en past binnen de gewenste ontwikkelrichtingen, niet onnodig vertraagd worden door ruimtelijke procedures. Faciliteer voor deze initiatieven flexibele procedures en ga uit van wat wél kan.
- *Biedt experimenteerruimte*  
Voortbouwend op het vorige punt: geef goede ondernemers de mogelijkheid om te experimenteren met nieuwe concepten, die wellicht niet direct passen binnen ruimtelijke contouren, maar wel een duidelijke toegevoegde waarde bieden voor het toeristisch product van het bedrijf en de regio.

#### Kwaliteit laag, perspectief goed en kwaliteit hoog, perspectief slecht

- *Zorg voor kennisondersteuning/advisering*  
Ondernemers hebben niet altijd voldoende kennis van de wensen van de consument (vraaggericht werken) of van het sturen op cijfers. Kennisondersteuning of coaching vanuit verschillende disciplines kan helpen.
- *Zorg voor een wake-up call*  
Soms hebben ondernemers een 'wake-up call' nodig, omdat zij nog niet beseffen dat het ook voor hen het vijf voor twaalf dreigt te worden. Die wake-up call kan vanuit de sectororganisaties soms worden geboden, door hun relatie met de eigen achterban. Voor

sommige bedrijven zal in onze ogen daarnaast een overname een oplossing kunnen bieden, gewoonweg door het gebrek aan ondernemerschap bij de huidige eigenaar of exploitant.

### Kwaliteit laag, perspectief slecht

- *Transformatie naar nieuwe functies, gekoppeld aan maatschappelijke opgaven.*  
Bekijk of parken die perspectiefloos zijn in de vrijetijdsector een andere invulling kunnen krijgen en gekoppeld kunnen worden aan maatschappelijke opgaven, zoals ouderenwoningen, sociaal zwakkere groepen of (gereguleerd) arbeidsmigranten. Overaanbod in de verblijfsrecreatie kan zo aan de markt worden onttrokken, terwijl maatschappelijke opgaven nader ingevuld worden.
- *Overweeg het maken van afspraken over de tijdelijkheid van niet-wenselijke functies*  
In sommige gevallen is onrechtmatig of ongewenst gebruik van een park als het ware noodzakelijk om aan financiële verplichtingen te kunnen voldoen en een faillissement (en koude sanering) te kunnen voorkomen. In deze gevallen zou het tijdelijk gedogen van dit gebruik in onze ogen een overweging kunnen zijn, mits de ondernemer aan kan tonen dat hij of zij binnen een x-aantal jaren voldoende middelen heeft vergaard om probleemloos te kunnen stoppen met het bedrijf. Het gedogen zou dus per definitie een tijdelijk, vooraf bepaald, karakter moeten krijgen. *NB we hebben in de regio Noordoost Twente het oneigenlijk gebruik van bedrijven niet onderzocht, dus hebben geen zicht in hoeverre dit probleem aanwezig is in de regio. Onze indruk is echter dat het probleem in de regio zeer klein is in vergelijking met veel andere regio's in Nederland.*

Bovenstaande adviezen dienen vertaald te worden naar concrete acties die de gemeenten en het bedrijfsleven kan oppakken. Daartoe heeft de regio op basis van het onderzoek al het initiatief genomen.

## Bijlage 1 Illustraties ontwikkelrichtingen verblijfsrecreatie; kansrijke leefstijlen

### Illustratie verblijfsrecreatie voor comfort en luxe blauw

Aantrekkelijke kenmerken voor de blauwe groep:	Voorbeelden van aantrekkelijke voorzieningen voor de blauwe groep:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Luxe en stijlvolle accommodatie</li><li>• Goede faciliteiten en service</li><li>• Kwaliteitskeurmerken</li><li>• Statusverhogend verblijf</li><li>• VIP-arrangementen</li><li>• Zakelijke mogelijkheden combineren</li><li>• Goede culinaire voorzieningen</li><li>• Gevoel van exclusiviteit</li><li>• Goed beveiligd</li></ul>	<p>5-sterrenhotel met allerlei luxe voorzieningen en een culinaire keuken en toonaangevend restaurant</p> <p>Bungalow voorzien van alle luxe en gemak, met eigen ruime parkeerplaatsen en voorzien van persoonlijke service</p> <p>Luxe chalets met hotelservice, waarbij de gast verblijft in eigen locatie, maar met de volledige service van een hotel (dagelijks bedden opmaken, schoonmaak etc.)</p> <p>Full-service jachthaven, goed beveiligd</p>





## Illustratie verblijfsrecreatie voor sportief en avontuurlijk paars

Aantrekkelijke kenmerken voor de paarse groep:	Voorbeelden van aantrekkelijke voorzieningen voor de paarse groep:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Op zoek naar vernieuwing, verrassing en inspiratie</li><li>• Hip en trendy</li><li>• Gericht op het individu, met aandacht voor sportieve mogelijkheden</li><li>• Anders dan anders</li><li>• Luxe voorzieningen met al het moderne gemak</li></ul>	<p>Bijzonder verblijf op een camping (bijv. een boomhut), luxe ingericht en verzorgd</p> <p>Unieke bungalow (bijv. iglo of bijzondere architectuur ) op een bijzondere plek (bijv. aan het water), luxe ingericht en verzorgd</p> <p>Trendy hotel, met hippe lounge en bijzondere kamers, op een plek 'waar het gebeurt'</p> <p>Bed &amp; Breakfast in een verbouwde hooischaar, op luxe wijze ingericht '</p>



## Illustratie verblijfsrecreatie voor cultureel en inspirerend rood

### Aantrekkelijke kenmerken voor de rode groep:

- Creatieve omgeving die inspiratie biedt
- Anders dan anders
- Mag eenvoudiger, 'back to basic', maar dan wel op een bijzondere manier
- Verrassende voorzieningen
- Biologische catering en aandacht voor duurzaamheid
- Gericht op het individu, met aandacht voor sportieve mogelijkheden

### Voorbeelden van aantrekkelijke voorzieningen voor de rode groep:

Kamperen in eenvoudig ingerichte tipi-tent of yurt, met mogelijkheid om een kampvuurtje te stoken

Bed & breakfast op een bijzondere locatie met creatieve workshops

Eenvoudig eigentijds hotel of groepsaccommodatie met veel sportieve mogelijkheden (bijv. om te zeilen)

Vlotkamperen, met een eigen plekje op een unieke plek in de natuur





## Illustratie verblijfsrecreatie voor uitbundig geel

### Aantrekkelijke kenmerken voor de gele groep:

- Veel sportieve mogelijkheden
- Veel activiteiten en amusement op de camping, wel eigentijds en 'cool' voor kinderen, zoals bijv. een subtropisch zwemparadijs en animatie.
- Veel faciliteiten op het bungalowpark (comfort en gemak)
- Iets eigens en bijzonder in de inrichting van het park en de bungalow (geen eenheidsworst)
- Lekker genieten van eten en drinken

### Voorbeelden van aantrekkelijke voorzieningen voor de gele groep:

Gezinscamping met veel faciliteiten, maar ook de luxe van een volledig ingerichte tent.

Een kindvriendelijk bungalowpark met veel faciliteiten (en service zoals bedden opmaken en stofzuigen).

Hotel met familiekamers en bijvoorbeeld gelieerd aan een themapark.



## Illustratie verblijfsrecreatie voor ingetogen aqua

Aantrekkelijke kenmerken voor de aqua groep:	Voorbeelden van aantrekkelijke voorzieningen voor de aqua groep:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalige voorzieningen, in ieder geval zonder massale uitstraling</li><li>• veel fiets en wandelmogelijkheden in de buurt</li><li>• Plekken die privacy en rust bieden</li><li>• Bereikbaar met openbaar vervoer</li><li>• Aandacht voor duurzaamheid</li><li>• Gericht op de omgeving (en minder op faciliteiten op een camping of bungalowpark zelf)</li><li>• Luxere bedden en comfortabel meubilair</li><li>• Een streekgebonden locatie</li></ul>	<p>Bed &amp; breakfast in oude boerenschuur met biologisch, streekgebonden ontbijt</p> <p>Camping in de natuur met veel wandel- en fietsmogelijkheden en informatie over de streek</p> <p>Hotel in historisch pand op een eigentijdse wijze aangekleed, met aandacht voor het verhaal van het pand, de streek en ecologie</p> <p>Bungalowpark dat geen grootschalige <i>uitstraling</i> heeft, maar rust en overzichtelijkheid uitstraalt</p>





## Bijlage 3 – Richtlijnen per vorm van verblijfsrecreatie

### 1. Reguliere kampeerterreinen

#### Richtlijnen

- Op een kampeerterrein zijn alle – onder het begrip kampeermiddel vallende – kampeermiddelen toegestaan. Hierbij wordt bedoeld op een tent, tentwagen, kampeerauto, camper en (sta)caravan. Een stacaravan of chalet is toegestaan, mits deze aan de gestelde voorwaarden voldoet.
- Kampeermiddelen tot 70m<sup>2</sup> inclusief berging toegestaan. Afwijkende verzoeken die passen in onze visie worden apart bekeken en hierop is maatwerk van toepassing. In Losser is daarnaast een berging tot 9m<sup>2</sup> toegestaan. Er is geen bezwaar om dit ook bij de andere gemeenten toe te staan. Mochten zich verzoeken op dit punt voordoen dan zal hier maatwerk op geleverd worden.
- Alleen maximaal aantal per terrein vastleggen in bestemmingsplan.
- Geen onderscheid tussen vaste en toeristische plaatsen.
- Gebouwen t.b.v. sanitair/opslag overal op terrein mogelijk tot bepaald aantal m<sup>2</sup> (per terrein bepaald).
- Er is 10% experimenteerruimte voor afwijkende vormen en maten / nieuwe vormen van kampeermiddelen toegestaan. Het gaat hierbij om 10% van het aantal kampeermiddelen met een maximale hoogte van 10 meter. De kampeermiddelen moeten verplaatsbaar zijn. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke waarde.
- De bebouwing op het kampeerterrein voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting dat het een passend element vormt in de omgeving, waardoor aan een doelmatige inrichting wordt bijgedragen. Per plan zal de landschappelijke inpassing afzonderlijk worden beoordeeld.
- Het parkeren van de auto's van gasten en bezoekers van het kampeerterrein moet binnen de grenzen van het kampeerterrein plaatsvinden. Als richtlijn wordt hiervoor de geldende norm van het CROW gehanteerd.
- Attractie- en speeltoestellen moeten voldoen aan de bepalingen van het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.
- Ieder kampeerterrein dat aan een bepaald minimaal aantal personen nachtverblijf biedt, moet een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik hebben.

### 2. Kleinschalige kampeerterreinen

#### Richtlijnen

- Kleinschalige kampeerterreinen zijn alleen bestemd voor toeristisch kamperen.
- Kleinschalige kampeerterreinen moeten landschappelijk worden ingepast overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsschets. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige (gebiedseigen) beplanting dat het een passend element vormt in de omgeving en dat aan een doelmatige inrichting wordt bijgedragen.
- Het kleinschalig kamperen doet geen afbreuk aan de landschappelijke- en natuurwaarden.
- Het terrein moet voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.
- Parkeren moet op eigen erf plaatsvinden. Parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast. Het parkeren vindt in aansluiting op de bebouwing plaats..

- Kampeermiddelen mogen niet geplaatst worden binnen 50 meter van het agrarisch bouwblok van derden, woningen van derden en mestopslagen van derden.
- Er zijn geen vrije veld situaties toegestaan, tot maximaal 50 meter overschrijding uit bouwblok. Voor Losser geldt dat de plaatsen op het agrarisch bouwperceel zijn gelegen, met uitzondering van bestaande situatie. Het sanitair moet binnen het bouwblok worden gerealiseerd, in principe binnen bestaande bebouwing. Bij hoge uitzondering wordt nieuwbouw toegestaan.
- Maximaal aantal standplaatsen is 25.
- Eén trekkershut met een oppervlakte van 30m<sup>2</sup> is toegestaan. Een tweede kan worden aangevraagd als ontheffing in het bestemmingsplan.
- Kampeerperiode is 15 maart – 31 oktober, resterende periode moeten kampeermiddelen inclusief toebehoren verwijderd zijn.

### 3. Groepskamperen buiten kampeerreinen

#### Richtlijn

- maximaal 10 aaneengesloten dagen en maximaal vier keer per jaar.

### 4. Paalkampeerterein

#### Richtlijnen

- Maatwerk.
- Maximaal drie tenten, in straal van 10 meter rond de paal.

### 5. Bed & Breakfast

#### Richtlijnen

- Het gehele jaar toegestaan.
- Het moet gaan om recreatief nachtverblijf.
- Alleen in bestaande bebouwing met een maximum aantal slaapplekken van 8.
- Kamers bij voorkeur in het hoofdgebouw of daarmee verbonden aan/uitbouwen, indien van toepassing via afwijking in een vrijstaand bijgebouw.
- Parkeerdruk in de openbare ruimte mag niet toenemen door realisatie van een B&B.

### 6. Plattelandskamers

#### Richtlijnen

- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden (bijbouwen mag niet, herbouwen is toegestaan).
- Maximale oppervlakte kamer: 60 m<sup>2</sup>.
- De totale oppervlakte van de kamers is niet groter dan 500m<sup>2</sup> (groter is maatwerk).
- Het aantal plattelandskamers in één complex bedraagt minimaal 2 om de bedrijfsmatige exploitatie<sup>1</sup> te waarborgen. Het kamercomplex moet ruimtelijk gezien één geheel vormen met de overige bebouwing op het erf / in de omgeving.

---

<sup>1</sup> Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit kader verstaan het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.

- Het kamercomplex moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.
- Landschappelijke inpassing is verplicht.
- Het parkeren moet binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en vinden in ruimtelijke samenhang met de bebouwing plaats.
- Bedrijfsmatige exploitatie van de kamers en appartementen is verplicht en moet worden aangetoond.

## 7. Bungalows op recreatieterreinen

### Richtlijnen

- Het exploiteren van bungalowparken kan alleen op gronden die een verblijfsrecreatieve bestemming hebben.
- De maximale inhoud bedraagt in principe 300 m<sup>3</sup>. Met een goede onderbouwing (economische haalbaarheid, marktbehoefte, doelgroepenbeleid, exploitatie-overeenkomst etc) is uitbreiding mogelijk tot een maximum van 700 m<sup>3</sup>.

## 8. Vakantiebungalows/recreatiewoningen buiten vakantieparken

### Richtlijnen

- Permanente bewoning is volgens provinciaal beleid in beginsel uitgesloten en alleen onder voorwaarden toegestaan met:
  - een daarop gericht persoonsgebonden overgangsrecht, een persoonsgebonden gedoogbeschikking of een persoonsgebonden ontheffing, voor zover deze recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet.
  - een daarop gericht objectgebonden overgangsrecht, voor zover deze recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet, voor zover op het moment van inwerkingtreding van deze verordening in een geldende bestemmingsplan voorzien was in een dergelijk objectgebonden overgangsrecht.
- Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend. Onder strikte voorwaarden zoals genoemd in artikel 2.12.4 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 kan een woonbestemming worden toegekend.

## 9. Hotels

### Richtlijn

Een hotel is dusdanig specifiek dat geen specifieke regels buiten de normale wet- en regelgeving zijn vastgelegd.

## 10. Trekkershutten

### Richtlijnen

- Maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

- Binnen het bouwblok en mits landschappelijk ingepast zijn trekkershutten op een regulier kampeerterrein toegestaan.
- Bij kleinschalig kamperen kan één trekkershut worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kunnen via een afwijking in het bestemmingsplan twee trekkershutten worden gerealiseerd.

## 11. Campervoorzieningen

### Richtlijnen

Campervoorzieningen kunnen in vier categorieën worden onderverdeeld:

1. *GOP: Gereguleerde Overnachtings Plaatsen*
  - Openbare camperplaatsen, maximale verblijftijd is 72 uur
2. *Camperplaatsen op reguliere kampeerterrainen*
  - Binnen grenzen van bestaand terrein of aangrenzend, passend binnen het bestemmingsplan.
3. *Camperplaatsen op kleinschalige kampeerterrainen*
  - Campers kunnen geplaatst worden binnen de 25 standplaatsen op een kleinschalig kampeerterrein (volledig of in combinatie met tenten of caravans)
  - Openstelling gedurende de periode van 15 maart tot 31 oktober.
  - Moeten landschappelijk worden ingepast, alleen op bouwblok bij een (voormalig) agrarisch erf.
4. *Particuliere camperterreinen*
  - Maximaal 25 plaatsen, uitsluitend bestemd voor campers.
  - Openstelling jaarrond.
  - Moeten landschappelijk worden ingepast.
  - Zijn direct gekoppeld aan een (voormalig) agrarisch erf (geen “vrije veld” locatie).
  - Bij niet koppeling aan een (voormalig) agrarisch erf: maatwerk

## 12. Groepsaccommodaties

### Richtlijnen

- Een groepsaccommodatie kent een gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, verblijfsruimten en slaapzalen.